A

Chong Kiam Peh lwn Goh Soo Guat dan satu lagi

B MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — SAMAN PEMULA NO BA-24–4–03 TAHUN 2021
ROZI BAINON PK
4 MEI 2022

C *Undang-Undang Tanah — Kaveat — Pembatalan — Sama ada defendan mempunyai kepentingan berkaveat ke atas hartanah — Sama ada tuntutan wang pinjaman mewujudkan kepentingan berkaveat — Sama ada plaintif berjaya membuktikan bahawa plaintif ialah seorang bona fide purchaser bagi hartanah tersebut maka plaintif mempunyai kepentingan berkaveat — Sama ada plaintif*
D *seseorang yang terkilan akibat kewujudan berkaveat persendirian defendan — Kanun Tanah Negara 1965 ss 327, 329*

Defendan pertama merupakan pemilik berdaftar sebuah hartanah bersama-sama dengan sebuah rumah kedai empat-tingkat pertengahan
E ('hartanah tersebut') yang didirikan di atasnya. Pada sekitar bulan September 2013, plaintif telah dimaklumkan bahawa defendan pertama hendak menjual hartanah tersebut dengan segera. Oleh yang demikian, plaintif dan defendan pertama telah memasuki satu penjanjian jual beli ('PJB') bagi penjualan hartanah tersebut pada jumlah sebanyak RM1,300,000. Plaintif kemudiannya
F memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut pada 11 September 2013 untuk melindungi kepentingan plaintif dalam hartanah tersebut sementara menunggu penyelesaian transaksi jual dan beli. Walaubagaimanapun, pada sekitar hujung tahun 2013, defendan pertama memaklumkan kepada plaintif dan peguamcara plaintif bahawa defendan
G pertama sedang berusaha untuk mengumpul bayaran harga pembelian untuk membeli balik hartanah tersebut daripada plaintif dan meminta plaintif memberi masa yang lebih untuk defendan pertama berbuat demikian yang mana plaintif telah bersetuju. Namun, defendan pertama tidak dapat mengumpul harga pembelian dan plaintif telah meneruskan untuk meminta
H jumlah tebusan daripada Public Bank Bhd ('PBB') untuk menebus hartanah tersebut dan meneruskan dengan pindahmilik dan pendaftaran hartanah tersebut kepada nama plaintif. Pada 15 Ogos 2018, plaintif telah menerima penyata tebusan daripada PBB dan peguamcara plaintif telah memajukan jumlah tebusan kepada PBB untuk menebus hartanah tersebut. Walaupun
I pembayaran jumlah tebusan tersebut telah dibuat, plaintif tidak menerima suratan hakmilik asal dan pelepasan gadaian daripada PBB. Pada sekitar 3 Mei 2019, plaintif mendapati bahawa defendan pertama telah mengarahkan PBB untuk memajukan dokumen sekuriti asal kepada Tetuan Abraham Ooi & Partners tanpa pengetahuan peguamcara plaintif. Plaintif kemudiannya

mendapati bahawa terdapat dua keveat persendirian telah dimasukkan terhadap hartanah tersebut oleh pihak ketiga bernama Saw Han Chong dan Chew Ruenn How atas alasan menjamin kepentingan masing-masing ke atas hartanah tersebut berikutan dakwaan kewujudan transaksi jual beli hartanah tersebut. Satu carian rasmi selanjutnya yang dibuat oleh plaintif ke atas hartanah tersebut yang telah mendedahkan bahawa defendan kedua telah memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut ('kaveat defendan kedua') atas alasan satu pinjaman peribadi kepada defendan pertama. Justeru, plaintif memfailkan saman pemula ini untuk perintah, antara lain, bahawa kaveat yang dimasuki oleh defendan kedua ke atas hartanah tersebut dibatalkan.

Diputuskan, membenarkan permohonan dengan kos:

(1) Plaintif ialah pihak pembeli yang benar-benar terjejas dengan tindakan defendan-defendan. Obligasi penjual hartanah tersebut iaitu defendan-defendan dengan pembeli iaitu plaintif termaktub di bawah suatu perjanjian. Sebagai pembeli hartanah tersebut pada harga dan amaun yang banyak/besar, plaintif tidak dapat menikmati hasil daripada pembelian hartanah tersebut. Kewujudan pembeli kemudian daripada plaintif iaitu Saw Han Chong dan Chew Ruenn How yang juga memasukkan kaveat persendirian demi menjamin kepentingan masing-masing ke atas hartanah tersebut adalah diragui. Plaintif berjaya atas imbangan kebarangkalian membuktikan bahawa plaintif ialah seorang bona fide purchaser bagi hartanah tersebut maka plaintif mempunyai caveatable interest (lihat perenggan 17–19).

(2) Tindakan dan langkah-langkah plaintif untuk mendapatkan hartanah tersebut yang dicagar dengan PBB tidak boleh dinafikan. Tiada keterangan di pihak defendan-defendan untuk menyangkal bukti ini. Isu mengenai ketidakbayaran perbezaan harga sekadar untuk mengaut keuntungan untuk ke sekian kalinya oleh defendan-defendan. Berdasarkan kronologi peristiwa, mahkamah ini juga mendapati tiada isu laches di mana kaveat defendan pertama dimasukkan pada 28 Mac 2019 dan permohonan untuk mengeluarkan kaveat dibuat pada 4 Ogos 2019. Oleh itu, berdasarkan peruntukan s 327 dan s 329 Kanun Tanah Negara 1965, plaintif ialah seorang yang terkilan dengan kewujudan suatu kaveat sendirian. Oleh itu, adalah diperintahkan bahawa kaveat defenden kedua dibatalkan dan dikeluarkan (lihat perenggan 20–22).

[English summary

The first defendant was the registered proprietor of a property together with a four-storey middle shop lot (the said property) which was built on it. Around September 2013, the plaintiff was informed that the first defendant wanted to sell the said property urgently. Thus, the first defendant had entered into a sale and purchase agreement (S&P) for the sale of the said property at the sum of

RM1,300,000. The plaintiff then entered a private caveat onto the said land on 11 September 2013 to protect the plaintiff's interest in the said land while waiting for the settlement of the sale and purchase transaction. However, around the end of 2013, the first defendant informed the plaintiff and the plaintiff's solicitor that the first defendant is working to collect the purchase price to purchase the said property from the plaintiff and seeks that the plaintiff gives him more time to do so wherein the plaintiff had agreed to. However the first defendant did not manage to collect the purchase price and the plaintiff had continued to claim the redemption sum from Public Bank Berhad (PBB) to redeem the said property and continued with the transfer and registration of the said property to the plaintiff's name. on 15 August 2018, the plaintiff had received the statement of redemption from PBB and the plaintiff's solicitors had forwarded the redemption sum to PBB to redeem the said property. Eventhough, the payment of the redemption sum was made, the plaintiff did not receive the original deed of title and the release of charge from PBB. Around 3 May 2019, the plaintiff found that the first defendant had instructed PBB to forward the orginal security documents to Messrs Abrahim Ooi & Partners without the knowledge of the plaintiff's solicitors. The plaintiff then found that there were two private caveats which were entered onto the said property by a third party named Saw Han Chong and Chew Ruenn How on the ground that their interest on the land was following the allegation that there existed a sale and purchase transaction on the said property. An official search was conducted by the plaintiff on the said property which revealed that the second defendant had entered a private caveat on the said land (the second defendant's caveat) on the ground of a personal loan to the first defendant. Therefore, the plaintif had filed this originating summons, among others, that the caveat which was entered into by the second defendant on the said land be revoked.

Held, allowing the application with costs:

(1) The defendant is the purchaser which was really affected by the conduct of the defendants. The obligation of the seller of the said property, which was the defendants with the purchaser being the plaintiff was stipulated under an agreement. As the purchaser of the said property at the high price and amount, the plaintiff could not enjoy the fruits of the said purchase. The existence of a subsequent purchaser from the plaintiff being Saw Han Chong and Chew Ruenn How who also entered private caveats to secure their interests onto the said land is also doubted. The plaintiff had succeeded on a balance of probabilities to prove that the plainitiff was a bona fide purchaser for the said property and therefore had a caveatable interest (see apras 17–19)

(2) The conduct and steps taken by the plaintiff to obtain the said property which was charged with PBB cannot be denied. There was no evidence from the defendants to disprove this fact. The issue concerning the

nonpayment of the difference in price was only to reap the final benefit by the defendants. Based on the chronology of events, this court found that there was no issue of laches where the caveat of the first defendant was entered on 28 Mac 2019 and the application to release the caveat was made on 4 August 2019. Therefore, based on the provisions of s 327 amd 329 of the National Land Code 1965, the plaintiff is a person aggrieved by the existance of a pricate caveat. Therefore, it is ordered that the caveat of the second defendant be revoked and removed (see paras 20–22).]

Kes-kes yang dirujuk

North Plaza Sdn Bhd v United Securities Sdn Bhd [2010] 1 MLJ 631, MR (dirujuk)

Pasupathi a/l Sithamparam v Adam bin Abdullah [2019] 2 MLJ 254; [2018] 10 CLJ 306, MR (dirujuk)

Tay Seng Yong v Heng Shu Hui & Anor [2020] MLJU 144; [2020] 1 LNS 54, MT (dirujuk)

Wu Shu Chen (sole executrix of the estate of Goh Keng How, deceased) & Anor V Raja Zainal Abidin bin Raja Hussin [1997] 2 MLJ 487, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 s 30

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 2 k 1, A 7, A 41 k 4

Kanun Tanah Negara (Disemak 2020)

Kanun Tanah Negara ss 327, 327(1), 329, 329(2), Borang 19H

Choo Mei Lin (Christopher Yeo dan KP Chang bersamanya) bagi pihak perayu/defendan.

Sharon Gabriel (N Saraswathy Devi) bagi pihak responden/plaintif.

Rozi Bainon PK:

PENGENALAN/LATAR BELAKANG FAKTA

[1] Plaintif memfailkan saman pemula ini menurut peruntukan ss 327 dan 329 Kanun Tanah Negara 1965 dan A 7 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 dan/atau bidang kuasa sedia ada mahkamah yang mulia ini untuk suatu perintah yang berikut:

(a) bahawa kaveat persendirian yang didaftarkan melalui No Perserahan: 3092/2020 yang dimasuki oleh defendan kedua ke atas hartanah yang dipegang di bawah HS(M) 2821 PT NO 11, Tempat Kampong Selayang Bharu, Mukim Batu, Daerah Gombak, Negeri Selangor Darul Ehsan ('hartanah tersebut') pada 8 Oktober 2020 dibatalkan oleh Pendaftar Pentadbir, Pejabat Daerah dan Tanah Gombak (PDTG) dan/atau

pihak-pihak berkuasa yang berkenaan menurut s 327(1) Kanun Tanah Negara;

(b) injunksi untuk menghalang defendan-defendan dan/atau ahli keluarga terdekat atau pelantik defendan-defendan dan/atau agen dan/atau nomini defendan-defendan daripada mengemukakan apa-apa permohonan untuk kemasukan kaveat lanjut ke atas hartanah tersebut menurut peruntukan ss 327(1) dan 329(2) Kanun Tanah Negara;

(c) bahawa PDTG atau mana-mana pihak berkuasa yang lain yang berkaitan untuk mengambil semua tindakan yang perlu untuk mengeluarkan Kaveat Persendirian No Perserahan 3092/2020 dan untuk memberi kesan kepada perintah yang dipohon ini dengan serta-merta;

(d) pendaftar hakmilik dan/atau PDTG mengambil semua langkah-langkah yang diperlukan untuk mendaftarkan plaintif sebagai pemilik berdaftar hartanah tersebut;

(e) ganti rugi ditaksirkan oleh mahkamah ini;

(f) kos; dan/atau

(g) apa-apa relief lain yang difikirkan patut dan wajar oleh mahkamah ini.

[2] Sebagai menyokong permohonan ini, plaintif menyatakan alasannya dalam afidavit sokongan yang diikrarkan oleh plaintif sendiri dan, secara ringkasnya, adalah:

(a) defendan pertama merupakan pemilik berdaftar hartanah tersebut bersama-sama dengan sebuah rumah kedai empat tingkat pertengahan yang didirikan di atasnya;

(b) pada sekitar bulan September 2013, defendan pertama melalui seorang bernama Wong Kok Yoon (No K/P: 661127–10–6311) (dikenali oleh plaintif dan defendan pertama) memaklumkan plaintif bahawa defendan pertama hendak menjual hartanah tersebut dengan segera pada jumlah sebanyak RM1,300,000 atas terma dan syarat tertentu;

(c) plaintif dan defendan pertama telah memasuki perjanjian jual beli ('PJB') bagi penjualan hartanah tersebut kepada plaintif bagi harga pembelian sebanyak RM1,300,000 dan Tetuan Khor Rafidah telah dilantik oleh plaintif sebagai peguam caranya;

(d) pada 4 September 2013 serentak dengan pelaksanaan PJB tersebut dan bayaran harga pembelian penuh, defendan pertama menyerahkan kepada peguam cara plaintif dokumen berikut:

(i) memorandum pemindahan ('MOT') yang sah dan yang boleh didaftarkan memihak kepada plaintif; dan

(ii) pengakuan oleh defendan pertama mengenai penerimaan penuh harga pembelian.

(e) pada 11 September 2013, plaintif memasukkan kaveat persendirian melalui No Perserahan 3848/2013 ke atas Hartanah tersebut menurut klausa 8 PJB untuk melindungi kepentingan plaintif dalam hartanah tersebut sementara menunggu penyelesaian transaksi jual dan beli;

(f) pada 23 September 2013, peguam cara plaintif memohon penyata tebusan daripada bank Public Bank Bhd ('PBB') yang mana penyata tebusan telah diterima oleh peguam cara plaintif pada 10 Oktober 2013;

(g) sekitar hujung tahun 2013, defendan pertama memaklumkan secara lisan kepada plaintif dan peguam cara plaintif bahawa defendan pertama sedang berusaha untuk mengumpul bayaran harga pembelian untuk membeli balik hartanah tersebut daripada plaintif dan meminta plaintif memberi masa yang lebih untuk defendan pertama berbuat demikian yang mana plaintif telah bersetuju;

(h) walaupun plaintif memberi defendan pertama lanjutan masa seperti yang diminta dan beberapa lanjutan masa selepas itu, defendan pertama tidak dapat mengumpul harga pembelian dan plaintif telah meneruskan untuk meminta jumlah tebusan daripada PBB untuk menebus hartanah tersebut dan meneruskan dengan pindahmilik dan pendaftaran hartanah tersebut kepada nama plaintif;

(i) pada 15 Ogos 2018, peguam cara plaintif telah menerima penyata tebusan daripada PBB dan peguam cara plaintif telah memajukan jumlah tebusan sebanyak RM120,100 kepada PBB untuk menebus hartanah tersebut. Walaupun pembayaran jumlah tebusan tersebut, plaintif tidak menerima suratan hakmilik asal dan pelepasan gadaian daripada PBB;

(j) pada sekitar 3 Mei 2019, plaintif mendapati bahawa defendan pertama telah mengarahkan PBB untuk memajukan dokumen sekuriti asal kepada Tetuan Abraham Ooi & Partners tanpa pengetahuan peguam cara plaintif;

(k) tindakan defendan pertama selepas pembayaran jumlah tebusan oleh plaintif menurut kepada terma PJB adalah berniat untuk menghalang plaintif daripada meneruskan pindahmilik dan pendaftaran hartanah tersebut selaras dengan terma di dalam PJB;

(l) pada sekitar 13 Mei 2019, plaintif mengarahkan peguam caranya untuk memasukkan suatu kaveat baharu ke atas hartanah tersebut untuk terus melindungi kepentingan plaintif ke atas hartanah tersebut. Ini kerana kaveat pertama yang dimasukkan akan luput;

(m) pada 27 Ogos 2019, plaintif telah melakukan carian tanah dan mendapati bahawa seorang pihak ketiga bernama SAW HAN CHONG

(No K/P 810525–08–5831) telah memasukkan suatu kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut pada 31 Mei 2019 melalui No Perserahan: 2633/2019 ('kaveat SHC') antara lain, atas alasan yang berikut, bahawa:

(i) defendan pertama telah bersetuju untuk menjual hartanah tersebut kepada Saw Han Chong bagi jumlah sebanyak RM1,500,000;

(ii) Saw Han Chong telah membayar defendan pertama wang deposit berjumlah RM300,000 untuk harga pembelian hartanah tersebut; dan

(iii) Saw Han Chong telah memasukkan kaveat SHCuntuk melindungi kepentingan beliau dalam hartanah tersebut sementara menunggu pelaksanaan perjanjian jual beli dan penyelesaian pendaftaran hartanah kepada Saw Han Chong.

(n) plaintif menegaskan bahawa defendan pertama telah secara salah menyebabkan Saw Han Chong untuk memasukkan kaveat SHC. Kaveat SHC telah secara salah dimasukkan ke atas hartanah tersebut dengan bergantung kepada alasan yang palsu sebab terdapat alasan yang munasabah untuk mempercayai bahawa pada 31 Mei 2019, Saw Han Chong tidak membeli dan/atau tidak bersetuju untuk membeli Hartanah tersebut daripada defendan pertama dan tiada pembayaran deposit sebanyak RM300,000 dibayar oleh beliau kepada defendan pertama;

(o) pada 30 Ogos 2019 permohonan plaintif untuk rnemasukkan kaveat persendirian kedua telah ditolak;

(p) pada 27 September 2019, peguam cara plaintif telah menerima dokumen sekuriti iaitu suratan hakmilik asal dan borang-borang pelepasan gadaian yang telah ditandatangani oleh PBB;

(q) kemudian, plaintif telah memasukkan kaveat persendirian kedua ke atas hartanah tersebut melalui No Perserahan 4594/2019 pada 15 Oktober 2019;

(r) pada 7 November 2019, carian rasmi ke atas hartanah tersebut mendedahkan bahawa satu lagi kaveat persendirian telah dimasukkan ke atas hartanah tersebut oleh Chew Ruenn How (No K/P 760813–14–5509) iaitu anak lelaki defendan pertama ('kaveat CRH'), antara lain, atas alasan yang berikut:

(i) Chew Ruenn How telah bersetuju untuk membeli hartanah tersebut dan defendan pertama telah bersetuju untuk menjual hartanah tersebut kepada Chew Ruenn How pada jumlah RM1,500,000;

(ii) Chew Ruenn How telah membayar defendan pertama deposit

berjumlah RM300,000 terhadap harga pembelian;

(iii) Chew Ruenn How memasukkan kaveat CRH untuk melindungi kepentingan Chew Ruenn How dalam hartanah tersebut sementara menunggu pelaksanaan perjanjian jual beli dan penyelesaian pendaftaran hartanah kepada Chew Ruenn How;

(iv) carian rasmi tersebut juga mendedahkan bahawa semasa Chew Ruenn How memohon untuk memasukkan kaveat CRH, surat akuan menyokong kemasukan kaveat CRH tersebut telah diangkat sumpah oleh defendan pertama; dan

(v) melalui surat/notis peguam cara plaintif bertarikh 28 Mei 2020 kepada Chew Ruenn How dan defendan pertama, peguam cara plaintif telah memaklumkan mereka bahawa kaveat CRH telah dimasukkan secara salah dengan menggunakan alasan yang palsu dan menuntut mereka untuk mengeluarkan kaveat CRH. Tetapi Chew Ruenn How dan defendan pertama tidak membalas notis tersebut dan selanjutnya telah gagal dan/atau enggan untuk mengeluarkan kaveat CRH;

(s) pada 16 Jun 2020 plaintif telah memohon untuk mengeluarkan kaveat CRH melalui Borang 19H Kanun Tanah Negara;

(t) pada 3 November 2020 kaveat CRH telah dikeluarkan oleh PDTG dan plaintif telah dimaklumkan yang sama melalui surat bertarikh 3 November 2020 oleh PDTG;

(u) pada 3 November 2020, carian rasmi telah dibuat oleh plaintif ke atas hartanah tersebut dan sekali lagi carian rasmi menunjukkan bahawa defendan kedua telah pada 8 Oktober 2020 memasukkan kaveat persendirian melalui No Perserahan: 3072/2020 ke atas hartanah tersebut ('kaveat defendan kedua'), antara lain, atas alasan yang berikut:

(i) defendan kedua telah pada 1 Jun 2018 memberi satu pinjaman peribadi tanpa faedah sebanyak RM300,000 kepada defendan pertama yang mana perlu dibayar dalam tempoh dua tahun dari tarikh perjanjian tersebut yang bertarikh 1 Jun 2018. Sekiranya berlaku keingkaran, beliau berhak untuk menjual aset-aset defendan pertama untuk menyelesaikan hutang tersebut;

(ii) defendan kedua telah memberi notis kepada defendan pertama untuk membayar hutang tetapi defendan pertama gagal untuk berbuat demikian;

(iii) apabila defendan kedua mendapati defendan pertama ialah pemilik hartanah tersebut, kaveat persendirian tersebut telah dimasukkan terhadap hartanah tersebut untuk melindungi kepentingan defendan kedua; dan

(iv) pada 19 November 2020, peguam cara plaintif telah menghantar dua notis kepada defendan pertama dan defendan kedua masing-masingnya, antara lain, meminta mereka untuk mengeluarkan kaveat defendan kedua ke atas hartanah tersebut atas sebab yang sama kaveat persendirian telah dimasukkan secara salah. Walaupun dengan notis tersebut, defendan kedua gagal untuk mengeluarkan kaveat defendan kedua. Defendan kedua juga tidak membalas notis plaintif yang meminta untuk mengeluarkan kaveat defendan kedua.

(v) sebaliknya melalui surat bertarikh 26 November 2020, buat kali pertamanya, defendan pertama mendakwa, antara lain, bahawa PJB di antara plaintif dan defendan pertama adalah suatu perjanjian 'sham' ('sham agreement'). plaintif menafikan dakwaan tersebut;

(w) melalui surat bertarikh 2 Disember 2020 daripada Tetuan Khor & Rafidah, defendan pertama telah dimaklumkan antara lain, bahawa:

(i) PJB telah dilaksanakan oleh defendan pertama dalam kehadiran kakitangan Tetuan Khor & Rafidah yang menerangkan sepenuhnya terma dan syarat PJB kepada defendan pertama dalam kehadiran anak lelaki beliau Chew Ruenn How;

(ii) PJB telah dilaksanakan oleh defendan pertama yang memahami dengan sepenuhnya terma dan syarat di dalamnya dan obligasi beliau kepada plaintif sebagai pembeli hartanah tersebut; dan

(iii) plaintif telah menunaikan obligasi beliau dan mematuhi dengan sepenuhnya terma dan syarat PJB termasuk membayar jumlah penebusan hartanah tersebut kepada PBB atas permintaan defendan pertama dan menebus hartanah tersebut daripada PBB;

(x) melalui surat bertarikh 21 Disember 2020, plaintif antara lainnya telah menafikan dakwaan yang dibuat oleh defendan pertama dan bahawa dakwaan tersebut telah dibuat selepas tempoh masa melebihi tujuh tahun selepas PJB dimasukkan dan setelah plaintif memenuhi obligasi beliau di bawah PJB tersebut;

(y) plaintif menegaskan bahawa dakwaan defendan pertama adalah untuk mengelakkan obligasi kontrak beliau di bawah PJB; dan

(z) defendan pertama telah menyebabkan tiga kaveat dimasukkan secara salah ke atas hartanah tersebut untuk menghalang penyelesaian transaksi jual dan beli dan pindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif.

(aa) Saw Han Chong bukanlah pembeli yang bona fide dan oleh itu tiada kepentingan Saw Han Chong yang boleh dikaveatkan:

(ab) Chew Ruenn How juga bukan pembeli yang bona fide dan oleh itu tiada kepentingan yang boleh dikaveatkan;

(ac) defendan kedua juga tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan. Alasan yang diguna pakai oleh defendan kedua untuk memasukkan kaveat defendan kedua tersebut kononnya timbul daripada 'perjanjian pinjaman peribadi' bertarikh 1 Jun 2018;

(ad) jikalau perjanjian pinjaman peribadi tersebut sebenarnya wujud pada tarikh 1 Jun 2018 atau pada mana-mana masa yang material sebelum kaveat defendan kedua dimasukkan, defendan pertama tidak akan memasuki transaksi jual dan beli yang dikatakan dengan Saw Han Chong dan Chew Ruenn How;

(ae) perjanjian pinjaman peribadi tersebut bukan suatu perjanjian yang bona fide;

(af) melainkan jika dihalang oleh mahkamah ini, plaintif mempunyai segala sebab untuk percaya bahawa defendan pertama akan terus menghalang pindahmilik hartanah tersebut kepada plaintif; dan

(ag) oleh yang demikian, plaintif memohon agar relief yang dipohon plaintif dibenarkan.

KEPUTUSAN MAHKAMAH PADA 18 MAC 2022

[3] Selepas meneliti lampiran 1, afidavit, hujahan bertulis yang difailkan dan hujahan lisan pada 10 Mac 2022 prosiding pendengaran via Zoom, dengan ini, pada 18 Mac 2022 mahkamah ini memutuskan untuk membenarkan permohonan dalam saman pemula sebagaimana prayers (a), (b), (c), (d) dan kos sebanyak RM4,000 (tertakluk kepada fi alokatur) diibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif.

[4] Defendan-defendan tidak berpuas hati dengan keputusan mahkamah ini dan merayu terhadap keputusan kepada Mahkamah Rayuan.

[5] Alasan keputusan mahkamah ini dinyatakan dalam alasan penghakiman ini.

UNDANG-UNDANG

[6] Peruntukan ss 327 dan 329 Kanun Tanah Negara dan Kanun Tanah Negara (Disemak 2020) (Akta 828) adalah:

NATIONAL LAND CODE	
Act 56 of 1965	Act 828
PART NINETEEN — RESTRAINTS ON DEALING CHAPTER 1 — CAVEATS	
Section 327. Removal of private caveats by the Court	Section 327. Removal of private caveats by the Court
(1) Any person or body aggrieved by the existence of a private caveat may at any time apply to the Court for an order for its removal, and the Court (acting, if the circumstances so require, ex parte) may make such order on the application as it may think just.	(1) Any person or body aggrieved by the existence of a private caveat may at any time apply to the Court for an order for its removal, and the Court (acting, if the circumstances so require, ex parte) may make such order on the application as it may think just.
(2) The Registrar shall, on being duly served with any order under this section for the removal of a caveat, cancel the entry thereof on the register document of title, and note thereon the reason for the cancellation and the date thereof.	(2) The Registrar shall, on being duly served with any order under this section for the removal of a caveat, cancel the entry thereof on the register document of title, and note thereon the reason for the cancellation and the date thereof.
(3) Every cancellation under sub-section (2) shall be signed and sealed.	(3) Every cancellation under subsection (2) shall be signed and sealed.
Section 329 Compensation for wrongful caveats, and limitation on repeated applications.	Section 329 Compensation for wrongful caveats, and limitation on repeated applications
(1) Any person or body who, wrongfully or without reasonable cause, secures the entry of, or fails to withdraw, any private caveat shall be liable to pay compensation to any person or body who thereby suffers any damage or loss.	(1) Any person or body who, wrongfully or without reasonable cause, secures the entry of, or fails to withdraw, any private caveat shall be liable to pay compensation to any person or body who thereby suffers any damage or loss.

NATIONAL LAND CODE	
(2) Where the Court has ordered the removal of any private caveat under section 327, or has refused an application under sub-section (2) of section 326 for an extension of time with respect to any such caveat, or where the Registrar has removed any caveat pursuant to sub-section (3) of section 326, the Registrar shall not entertain any application for the entry of a further caveat in respect of the land or interest in question it is based on the like claim as that on which the former one was based.	(2) Where the Court has ordered the removal of any private caveat under section 327, or has refused an application under subsection 326(2) for an extension of time with respect to any such caveat, or where the Registrar has removed any caveat pursuant to subsection 326(3), the Registrar shall not entertain any application for the entry of a further caveat in respect of the land or interest in question it is based on the like claim as that on which the former one was based.

[7] Undang-undang dalam kes *Pasupathi a/l Sithamparam v Adam bin Abdullah* [2019] 2 MLJ 254; [2018] 10 CLJ 306 memutuskan bahawa tatacara bagi pendengaran *removal of caveat as follows at p 312*, iaitu:

> ... (i) Conduct an examination of the grounds set out in the application for the caveat: this is a question of mixed fact and law. If the grounds expressed in the application are insufficient in law to support a caveat, then cadit quaestio (the dispute is over), and the caveat must be removed without any having to go any further; (ii) If the claim as set out in the application in Form 19B amounts in law to a caveatable interest, the defendant must also show on the affidavit evidence that his claim discloses a serious question meriting a trial. This is question of fact; ...

[8] Dalam kes *Tay Seng Yong v Heng Shu Hui & Anor* [2020] 1 LNS 54 Mahkamah Tinggi Johor Bahru memutuskan (Yang Arif See Mee Chun):

> A purchaser who has paid the full purchase price of a property has the equivalent privilege of a legal owner although he is not the registered proprietor of the property. Such purchaser is an aggrieved party and is entitled to remove any caveat that has been lodged on the said property.
>
> [15] Section 327 of the NLC provides that any person aggrieved by the existence of a private caveat over the property can apply for its removal. Here the Applicant has proved payment of the full purchase price and although not the registered proprietor of the property, has the 'privilege equivalent to a legal owner' as per *Tan Ong Ban v Teoh Kim Heng* [2016] 3 MLJ 23 at p 35; [2016] 3 CLJ 193 at p 205:
>
> > [34] According to this principle, when a purchaser of aproperty has performed his or her contractual obligation upon the full settlement of the purchase price besides executing all the formal documents to effect the registration of ownership, equity accords him or her with all the rights and privileges of a legal owner over the property. The purchaser thus enjoys the benefit of being the owner of the acquired property even though he or she has yet to become its

registered owner' The Applicant was therefore an aggrieved person.

[18] As to whether the first respondent has a caveatable interest, it was stated in *Pasupathi a/l Sithamparam v Adam bin Abdullah* [2019] 2 MLJ 254 at p 261; [2018] 10 CLJ 306 at p 312:

> [14] What amounts in law to caveatable interest is clearly spelt out under the NLC which provides that a private caveat may be entered in the following instances:
>
> (i) any person claiming title to, or any registrable interest in, any alienated land;
>
> (ii) any person claiming a beneficial interest under any trust affecting such land or interest; and
>
> (iii) a guardian or next friend of any minor claiming to be beneficially entitled under any trust affecting such land or interest (s 323(1) of the NLC).

[9] Defendan-defendan yang membantah dan menentang permohonan plaintif menegaskan bahawa 'the plaintiff is not a bona fide purchaser for value and the SPA is a camouflage of an illegal money lending transaction by an unlicensed money lender'.

[10] Selanjutnya, defendan-defendan menegaskan bahawa permohonan plaintif adalah suatu penyalahgunaan proses undang-undang yakni plaintif menggunakan saman pemula ini untuk menguatkuasakan suatu *illegal and void transaction*.

[11] Dalam affidavit dan hujahan, defendan-defendan membangkitkan isu dan penegasan yang berikut:

(a) prosiding ini perlu menggunakan mode writ kerana wujud *substantial dispute of fact*. Sekadar menggunakan keterangan afidavit adalah tidak memadai. Keterangan saksi perlu didengar dengan pemeriksaan lisan di hadapan mahkamah ini;

(b) berkenaan dengan tindakan plaintif yang mencabar dan membangkitkan isu tandatangan defendan pertama, mahkamah ini boleh menggunakan A 41 k 4 bersama-sama dengan A 2 k 1 of the Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Tandatangan defendan pertama dalam afidavit jawapannya dan pada PJB adalah sama/*identical*. Isu yang dibangkitkan oleh plaintif ini menjadikan kesahan PJB dipertikaikan;

(c) plaintif diandaikan hanya membayar jumlah sebanyak RM1 juta maka plaintif bertanggungan untuk membayar faedah lewat bayar bagi baki sebanyak RM300,000 mulai pada 4 Disember 2013 dan seterusnya pada kadar 8%pa;

(d) plaintif tidak memperoleh persetujuan daripada defendan pertama bagi lanjutan tempoh, maka PJB secara automatik terbatal dan defendan-defendan boleh melucutkan bayaran RM1 juta tersebut;

(e) perbezaan baki harga belian dan jumlah penebusan tidak dibayar oleh plaintif dan tiada bukti pembayaran dikemukakan oleh plaintif;

(f) hampir lima tahun telah luput dan tiada langkah diambil oleh plaintif untuk menyempurnakan PJB dan plaintif hanya mengemukakan alasan mengenai permintaan defendan pertama untuk membeli semula hartanah tersebut;

(g) terma dan syarat mengenai membeli semula hartanah tersebut tidak dinyatakan dengan jelas. Oleh yang demikian, defendan-defendan menegaskan bahawa 'repurchase agreement' terbatal menurut s 30 Akta Kontrak 1950; dan

(h) bayaran yang dibuat bagi pembelian hartanah tersebut adalah besar iaitu hampir 77% daripada *purchase price* sebagai deposit dan sebahagian purchase price RM1.3 juta. Hal ini amat diragui. Tambahan pula, defendan pertama menafikan menerima amaun RM1 juta. Walaupun di dalam PJB mengakui bahawa defendan pertama telah menerima amaun tersebut, namun defendan pertama boleh membuktikan bahawa tiada bayaran dibuat kepadanya sebagai penjual; dan

(i) PJB itu adalah suatu *collateral for a loan and plaintiff will be seen to be giving a charitable interest-free loan to D1, a person whom he never met and have no connection with*.

[12] Defendan-defendan menghujahkan:

> It is respectfully submitted that the above incidents totally run against commercial norms, the dissonance between the terms of the SPA and conducts of the parties are disturbing. Plaintiff ought to be subject to cross-examination to explain the abovestated issues. Applying the reasonings as stated in *Global Globe Property (Melawati) Sdn Bhd v Jangka Prestasi Sdn Bhd* [2020] 6 MLJ 333; [2020] 6 CLJ 1, it is clear that the SPA is a sham agreement and therefore it is void and unenforceable.

[13] Peguam cara terpelajar defendan-defendan memetik keputusan dalam kes:

(a) *Wu Shu Chen (sole executrix of the estate of Goh Keng How, deceased) & Anor V Raja Zainal Abidin bin Raja Hussin* [1997] 2 MLJ 487 at p 499, (MR):

> where Mokhtar Sidin JCA observed that although 'An aggrieved person is ... a person whose legal right or interest is adversely affected by the wrongful act

A or conduct of another person or body [yet the] category of aggrieved person is never closed'.

(b) *North Plaza Sdn Bhd v United Securities Sdn Bhd* [2010] 1 MLJ 631 at pp 639–640, CA, Mohd Hishamudin JCA *referred to the definition of 'aggrieved person' in Wu Shu Chen (above) and then*:

B

> With the above broad principle in mind, on the facts of the case before us, particularly, the fact that the respondent is not t registered proprietor of the parcels of land, nor a bona fide purchaser for value of the same, it is our judgment that the respondent is not [an] aggrieved person for the purpose of s 327(1) of the NLC.

C

ANALISA DAN DAPATAN MAHKAMAH

D **[14]** Dalam kes ini, permohonan plaintif ialah untuk perintah yang berikut:

(a) kaveat persendirian yang dimasuki oleh defendan kedua ke atas hartanah tersebut dibatalkan oleh PDTG dan/atau pihak-pihak berkuasa yang berkenaan menurut s 327(1) Kanun Tanah Negara;

E (b) injunksi untuk menghalang defendan-defendan dan/atau ahli keluarga terdekat atau pelantik defendan-defendan dan/atau agen dan/atau nomini defendan-defendan daripada mengemukakan apa-apa permohonan untuk kemasukan kaveat lanjut ke atas hartanah tersebut menurut peruntukan ss 327(1) dan 329(2) Kanun Tanah Negara;

F (c) PDTG atau mana-mana pihak berkuasa yang lain yang berkaitan untuk mengambil semua tindakan yang perlu untuk mengeluarkan kaveat persendirian dan untuk memberi kesan kepada perintah yang dipohon ini dengan serta-merta;

G (d) pendaftar hakmilik dan/atau PDTG mengambil semua langkah-langkah yang diperlukan untuk mendaftarkan plaintif sebagai pemilik berdaftar hartanah tersebut; dan

(e) ganti rugi ditaksirkan oleh mahkamah ini.

H **[15]** Apabila defendan-defendan membantah dan menentang permohonan ini atas alasan bahawa 'the plaintiff is not a bona fide purchaser for value and the SPA is a camouflage of an illegal money lending transaction by an unlicensed money lender' dan bahawa tiada balasan atau bayaran belian hartanah tersebut diterima daripada plaintif, mahkamah ini perlu memastikan sama ada:

I

(a) *plaintiff is not a bona fide purchaser for value?* dan

(b) plaintif sebagai pembeli hartanah tersebut *is an aggrieved party and is entitled to remove any caveat that has been lodged on the said property?*

[16] Jawapan kepada persoalan/isu pada perenggan (a) dan (b) di atas, telah dijelaskan dan dijawab oleh plaintif. Dalam afidavit dan hujahan bertulis serta lisan, pihak plaintif menegaskan mengenai perkara yang berikut: **A**

(a) adalah tidak dipertikaikan bahawa:

(i) defendan-defendan gagal dan tidak membuktikan yang defendan pertama diberikuasa oleh defendan kedua untuk mengikrarkan afidavit bagi pihak defendan kedua; **B**

(ii) defendan kedua tidak mencabar fakta material dalam afidavit plaintif mengenai kaveat defendan kedua; **C**

(iii) Saw Han Chong bukan *bona fide purchaser* bagi hartanah tersebut maka dia tidak mempunyai *caveatable interest*;

(iv) Chew Ruenn How bukan *bona fide purchaser* bagi hartanah tersebut maka dia tidak mempunyai *caveatable interest*; **D**

(v) tiada keterangan dikemukakan oleh defendan-defendan yang mereka mempunyai *caveatable interest*;

(vi) tiada keterangan dikemukakan oleh defendan-defendan yang wang bagi pembelian hartanah tersebut ialah suatu 'personal loan agreement'; dan **E**

(vii) jika benar suatu 'personal loan agreement' itu wujud, defendan pertama tidak boleh memasuki PJB dengan Saw Han Chong and Chew Ruenn How. **F**

(b) isu yang dibangkitkan oleh defendan-defendan bahawa PJB itu ialah suatu 'sham agreement, illegal and void' adalah dihalang oleh had masa;

(c) tindakan defendan pertama ini jika tidak disekat oleh mahkamah ini menjadikan suatu halangan bagi pemindahan hakmilik hartanah tersebut kepada nama plaintif; **G**

(d) selanjutnya, hujahan plaintif adalah:

> There are NO serious dispute of relevant facts. This proceeding can be decided on affidavit evidence alone. **H**
>
> The discretion of this honourable court ought to be exercised based on relevant and material facts before this Court and the evidence tendered.
>
> Nowhere in D1's Affidavit has the preliminary issue now raised under O 5 ROC 2012 been relied on by D1. Any preliminary issue to be raised, ought to have been raised at the earliest opportunity and not in retrospect as is now done by D1. **I**
>
> The Plaintiff further submits that in light of the above D1's submission that this matter should be continued as if the matter had been begun by writ

would *not* amount to a just, expeditious and economical disposal of the present action.

D1's submission that leave ought to be given by this Honourable Court pursuant to O 41 r 4 ROC 2012 *and* O 2 r 1 ROC 2012 *to allow D1's affidavit despite it's non-compliance with* O 41 rr 1(7), (8) ROC 2012 *and* O 41 r 3 ROC 2012 *is contrary to judicial precedent.*

The non-compliance in question is a defect and not a mere irregularity.

D1's challenge to the SPA and allegation of non- payment of the full balance purchase price are raised for the first time more than 7 years after the SPA was entered into.

If the balance purchase price was not paid, D1 must explain why she took no action to recover the balance purchase price and/or terminate the SPA immediately after the 90 day period expired. *D1 has not and did not do so.*

If no payment was received, D1 would have demanded payment of the purchase price at that time which she did not.

D1 has not sought to terminate the SPA in these proceedings or in separate proceedings on the grounds that — (i) the SPA is illegal and/or void and/or invalid; *or* (ii) the Plaintiff has failed to pay the balance purchase price. No explanation is forthcoming from D1 her Affidavit or D1's submission.

D1 has not produced any evidence that she had given notice to the Plaintiff at the material time that she has elected to exercise her rights under Clause 3 SPA to —

(i) determine the Agreement;

(ii) forfeited the sum paid;

(iii) deal with the said Property.

D1 has NOT given ANY explanation as to why she waited 7 years or more to raise the allegations now raised.

Whilst the Plaintiff maintains that all allegations raised by D1 are not relevant to this proceeding, without prejudice to the Plaintiff's position that this is not the forum to ventilate those issues (as this matter is solely on the issue of whether or not D2's caveat was wrongfully entered with the assistance of D1 and that unless restrained, D1 will continue to cause caveats to be wrongfully entered on the property as she did with the 1st, 2nd and 3rd Caveats), the Plaintiff submits as follows

If the Plaintiff is liable to pay late interest on the sum of RM300,000.00 from 4.12.2013 onward at the rate of 8% per annum (as is now submitted) then D1 ought to have demanded late interest on 4.12.2013 or thereabouts — not raise it *now by way of reply submissions on 21.6.2021 (7 1/2 years later). Interestingly — no relief demanding such late payment interests is made in D1's Affidavit (if allowed)*

D1's submission that the Plaintiff did not procure an extension of agreement

and was not unduly worried, is no more than a submission from the Bar. In any event it lacks merit as D1 has ignored the fact that the Plaintiff had promptly entered a caveat upon the property to protect his interest in the said property.

D1 now asserts the difference between the balance purchase price of RM300,000.00 and the redemption sum of RM120,100 was not paid. This submission acknowledges receipt of the redemption sum and RM1,000,000.00 but ignores the fact that if the said differential sum was not paid, then D1 would have certainly at the material time demanded payment of the same.

The Plaintiff asks that this court take cognisance of the multiple and contradictory submissions tendered. Most critically, D1's submissions are SILENT on the most crucial and relevant matters before the court: whether or not D2's caveat was wrongfully entered with the assistance of D1 in order to obstruct the transfer of the property to the Plaintiff. As there is no denial of this crucial matter, this court ought to proceed on the basis that D2's Caveat was wrongfully entered and the reliefs sought by the Plaintiff are appropriate and just in the circumstances.

Critically D1 admits that the SPA between the parties was signed on 04.09.2013. If indeed the SPA was a sham as D1 now raises of 'alleged peculiar features and dissonance between the terms of the SPA and conduct of the parties' then it is only logical that D1 would have promptly taken steps to a) terminate the SPA b) demand the alleged sum not paid under the SPA and c) raise the alleged peculiarities of the SPA she admits signing.

We ask that this Honourable Court take cognisance of the following:

that the matters now alleged by D1 vide D1's submissions are being raised after more than *7 1/2 years after D1 entered into the SPA AFTER the Plaintiff had redeemed the mortgage on the property with PBB.*

During that 7 1/2 years: (a) D1 did not object to the Plaintiff's 1st caveat on the property; (b) D1 did not even try to remove the Plaintiff's caveat.

We submit that D1 is not an aggrieved person. To the contrary the Plaintiff is the aggrieved person – the bona fide purchaser who entered into the SPA, paid the purchase price, redeemed the property from PBB and to date is unable to register the property in his name. Instead it is the Plaintiff that is aggrieved and who has suffered from the wrongful conduct of D1. (Penekanan ditambah.)

[17] Berdasarkan pengamatan mahkamah ini, plaintif ialah pihak pembeli yang benar-benar terjejas dengan tindakan defendan-defendan. Obligasi penjual hartanah tersebut iaitu defendan-defendan dengan pembeli iaitu plaintif termaktub di bawah suatu perjanjian.

[18] Keterangan afidavit dan isu yang dibangkitkan oleh defendan-defendan telah ditangkis oleh keterangan afidavit plaintif. Sebagai

pembeli hartanah tersebut pada harga dan amaun yang banyak/besar, plaintif tidak dapat menikmati hasil daripada pembelian hartanah tersebut.

[19] Kewujudan pembeli kemudian daripada plaintif iaitu Saw Han Chong dan Chew Ruenn How yang juga memasukkan kaveat persendirian demi menjamin kepentingan masing-masing ke atas hartanah tersebut adalah diragui. Plaintif berjaya atas imbangan kebarangkalian membuktikan bahawa plaintif ialah seorang *bona fide purchaser* bagi hartanah tersebut maka plaintif mempunyai *caveatable interest*.

[20] Tindakan dan langkah-langkah plaintif untuk mendapatkan hartanah tersebut yang dicagar dengan Public Bank Bhd tidak boleh dinafikan. Tiada keterangan di pihak defendan-defendan untuk menyangkal bukti ini. Isu mengenai ketidakbayaran perbezaan harga sekadar untuk mengaut keuntungan untuk ke sekian kalinya oleh defendan-defendan.

[21] Berdasarkan kronologi peristiwa, mahkamah ini mendapati tiada isu laches *where the first respondent's caveat was entered on 28 March 2019 and this application to remove was made on 4 Ogos 2019*.

KESIMPULAN

[22] Berdasarkan peruntukan ss 327 dan 329 Kanun Tanah Negara, mahkamah ini memutuskan bahawa plaintif ialah seorang yang *aggrieved by the existence of a private caveat* dan mahkamah ini memerintahkan kaveat itu dibatalkan dan dikeluarkan dan permohonan plaintif dibenarkan dengan kos (tertakluk kepada fi alokatur).

Permohonan dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh K Selvaraju